



**Stadtteilentwicklung Oppau (einschl. Pfingstweide, Edigheim)
Vorstellung der Beauftragung der Untersuchung für
das Einkaufszentrum Pfingstweide**

Vorstellung – Untersuchung Einkaufszentrum Pfingstweide

Gliederungspunkte

1. Ausgangslage Einkaufszentrum Pfingstweide
2. Anlass für die Untersuchung
3. Ziele der Untersuchung
4. Vorbereitung der Untersuchung
5. Ablauf der Untersuchung
6. Ausblick

1. Ausgangslage Einkaufszentrum Pfingstweide



Foto: GMA

1. Ausgangslage Einkaufszentrum Pfingstweide



Foto: GMA

1. Ausgangslage Einkaufszentrum Pfingstweide

- Errichtung in der 1970er-Jahren
- Umfeldsituation mit Netto-Markt und Ärztehaus ist vor ca. 15 Jahren errichtet worden.
- Eigentumsverhältnisse: Aufteilung in Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes
- Erkennbarer Sanierungsstau / Offensichtliche bauliche Mängel
- Bestehende Ladenleerstände / Nutzungen mit eher geringer Kundenfrequenz

=> Bedarf für eine bauliche und funktionale Erneuerung

2. Anlass für die Untersuchung

- Einkaufszentrum trägt wesentlich zur **Nahversorgung** des Stadtteils Pfingsweide bei.
- Das Einkaufszentrum ist im bestehenden Einzelhandelskonzept (2012) als Zentraler Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum“ festgelegt.
- Die in Erarbeitung befindliche Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sieht für das Einkaufszentrum eine Festlegung als Zentraler Versorgungsbereich „Quartierszentrum“ vor.
- Es besteht ein **öffentliches Interesse** an dem Fortbestand des Einkaufszentrums.

3. Ziele der Untersuchung

- Bereitstellung einer bautechnischen und immobilienwirtschaftlichen Untersuchung des Einkaufszentrums zur Klärung der Erhaltungsfähigkeit des Objektes für die Eigentümergemeinschaft
- Unterstützung der Eigentümergemeinschaft bei der Entscheidungsfindung über den Umgang mit dem Einkaufszentrum
- **proaktiver und präventiver Ansatz** für die Sicherung der Nahversorgung

4. Vorbereitung der Untersuchung

- Einbindung des Verwalters der Eigentümergemeinschaft zur Klärung des Interesses an einer solchen Untersuchung
- Beantragung und Gewährung von Zuwendungsmitteln im Rahmen des Bundes-Förderprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ)“ durch die Stadt Ludwigshafen
- Durchführung eines Vergabeverfahrens in Form einer Verhandlungsvergabe ohne Teilnahmewettbewerb
- Auswahl des Büros GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (Mitarbeit: JOHNNY Architecture, Karlsruhe)

5. Ablauf der Untersuchung

1. Grundlagenermittlung
2. Städtebauliche Einbindung
3. Erarbeitung von Entwicklungsszenarien
4. Vergleich und Bewertung der Entwicklungsszenarien
5. Formulierung von Empfehlungen
6. Zeitplan

5.1 Grundlagenermittlung

Sichtung der Unterlagen

- Bauakte / Planunterlagen
- Teilungserklärung
- Beschlusslage der Eigentümergemeinschaft

Bestandsaufnahme Gebäude

- Gebäudehülle
- Tragstruktur
- Haustechnik
- Schadstoffe

5.1 Grundlagenermittlung

Wirtschaftliche Situation

- Eigentümer: Instandhaltungsrücklagen, erfolgte/geplante Instandsetzungen
- Läden: Sortimentserhebung, Vermietungsquote
- Kunden: Passantenbewegungen, Kundenfrequenz

5.2 Städtebauliche Einbindung

- Nutzungen, funktionale Verflechtungen
- Verkehrliche Erreichbarkeiten
- Topografie/Geschossebenen
- Gestaltung/Grün
- Gebäude: Höhen, Kubatur

=> Stärken-/Schwächen-Analyse



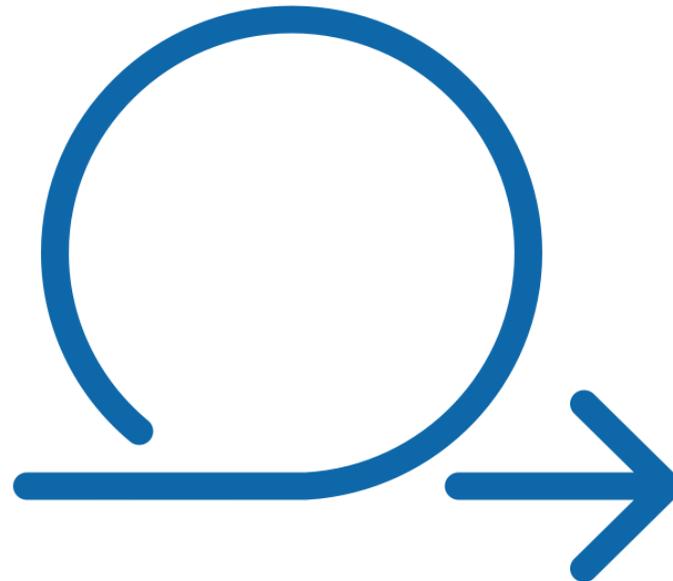
Foto: GMA

5.3 Erarbeitung von Entwicklungsszenarien

3 Szenarien

- Instandsetzung
- Bestandsentwicklung
- Abriss / Neubau

⇒ iteratives Vorgehen



5.3 Erarbeitung von Entwicklungsszenarien

Schwerpunkt auf mögl. Bestandsentwicklung

- Ermittlung zukunftsfähiger Nutzungen mit Betriebstypen und Flächengrößen
- Statikprüfung für baul. Veränderungen
- baurechtliche Prüfung
- Kostenermittlung

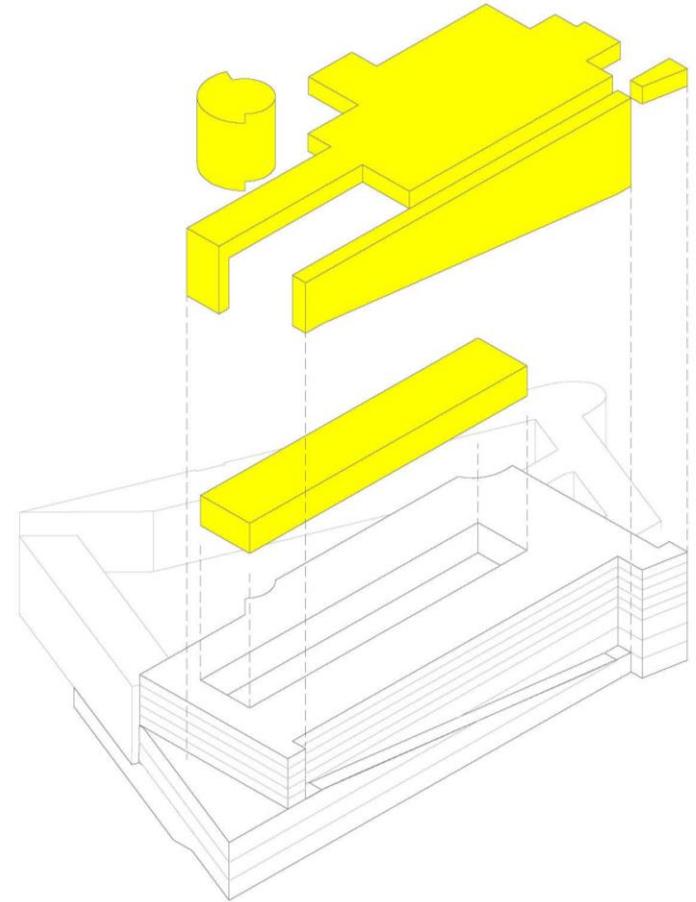


Abb. JOHNNY Architecture 2023, Bsp.

5.4 Vergleich und 5.5 Empfehlungen

Vergleich und Bewertung der Entwicklungsszenarien in Bezug auf

- Städtebau
- Wirtschaftlichkeit / Rendite
- Investitionshöhe
- Marktchancen
- Umsetzungsdauer
- Mitwirkungsbereitschaft

=> Formulierung von Empfehlungen

5.6 Zeitplan

Arbeitsschritte

- Grundlagenermittlung: März- Mai 2024
- Städtebauliche Einbindung: Juni – Juli 2024
- Erarbeitung der Szenarien: August – Dezember 2024
- Szenarienvergleich und –bewertung: Januar 2025
- Zusammenfassung, Empfehlungen: Februar – April 2025

⇒ Zwischenvorstellungen: in Abhängigkeit des Projektstandes

⇒ abschließende Vorstellung: ca. Mai 2025

6. Ausblick

Untersuchungsergebnisse hängen insbesondere von der Mitwirkung der Eigentümergemeinschaft und deren Handlungsmöglichkeiten ab.

Besondere Bedeutung wird der Integration von Schlüsselakteuren in den Prozess zukommen.

Vielen Dank.